



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 947 487  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23  
OG 25  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christina Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 691 913	5 397 360
Annen driftsinntekt	2	45 518	1 028 783
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 737 431</b>	<b>6 426 143</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	204 693	299 988
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	5 212 055	4 657 872
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 416 748</b>	<b>4 957 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>320 683</b>	<b>1 468 283</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 533	25 649
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 533</b>	<b>24 969</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>351 216</b>	<b>1 493 252</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>351 216</b>	<b>1 493 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	351 216	1 493 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>351 216</b>	<b>1 493 252</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		577 064	187 445
Andre fordringer		440 625	76 930
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 411 969	1 837 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 411 969	1 837 482
Sum omløpsmidler		2 429 658	2 101 856
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 429 658</b>	<b>2 101 856</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	2 176 203	1 890 235
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 176 203</b>	<b>1 890 235</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 176 203</b>	<b>1 890 235</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		121 686	48 216
Annen kortsiktig gjeld	14	131 769	163 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>253 455</b>	<b>211 622</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>253 455</b>	<b>211 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 429 658</b>	<b>2 101 856</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 527232

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 947 487  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23  
OG 25  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christina Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 997 947 487  
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23  
OG 25

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 691 913	5 397 360
Annen driftsinntekt	2	45 518	1 028 783
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 737 431</b>	<b>6 426 143</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	204 693	299 988
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	5 212 055	4 657 872
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 416 748</b>	<b>4 957 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>320 683</b>	<b>1 468 283</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 533	25 649
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 533</b>	<b>24 969</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>351 216</b>	<b>1 493 252</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>351 216</b>	<b>1 493 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	351 216	1 493 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>351 216</b>	<b>1 493 252</b>



Organisasjonsnr: 997 947 487  
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23  
OG 25

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		577 064	187 445
Andre fordringer		440 625	76 930
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 411 969	1 837 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 411 969	1 837 482
Sum omløpsmidler		2 429 658	2 101 856
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 429 658</b>	<b>2 101 856</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	2 176 203	1 890 235



Sum opptjent egenkapital		2 176 203	1 890 235
Sum egenkapital		2 176 203	1 890 235
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 686	48 216
Annen kortsiktig gjeld	14	131 769	163 406
Sum kortsiktig gjeld		253 455	211 622
Sum gjeld		253 455	211 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 429 658	2 101 856



Organisasjonsnr: 997 947 487  
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23  
OG 25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
1

#### Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
0.00

**Note**  
2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

#### Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Innkalling

til ordinært årsmøte 2025

*Tjuvholmen*

**Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25**

**Årsberetning/Regnskap**



## Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet.
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet.
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling.
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: Bori BBL (tidligere Sebra Forvaltning)  
Benytt e-post: [felleskostnader@bori.no](mailto:felleskostnader@bori.no)

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.  
Benytt epost [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser.
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne.
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning.
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett.
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet.
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet.
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres.
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder).
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Bori BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2025 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23 og 25 avholdes med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen **tirsdag 20. mai 2025 kl. 12:00**. Styret vil avholde et fysisk møte på **torsdag 22. mai 2025 klokken 18:00** i møterommet Fjord i 9.etg på The THIEF - Tjuvholmen for gjennomgang av innkallingen. Alle seksjonseiere vil motta egen e-post med link for avstemning **fredag 23. mai 2025** og avstemningen avsluttes/stenges **mandag 26. mai 2025 kl. 16:00**.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

#### 2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et overskudd på kr 351.216 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2024/2025 foreslås til kr 215.000 eks. arbeidsgiveravgift. Kostnaden er inkludert i budsjettet for 2025 og styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres iht. avtale med kr 120.000 som inngår i godtgjørelsen.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 215.000 eks. arbeidsgiveravgift.

#### 5. TILGANG TIL FORSIKRINGSPOLISE – TILLEGG VEDTEKTENES § 2. NYTT 7. LEDD

Forslaget er fremmet av F7 Næring AS v/Selvaag Eiendom AS.

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F7 Næring AS («F7») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringssselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.



F7 Næring AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 7. ledd:

*«Alle seksjonseiere kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut politen dekkes av seksjonens eier.»*

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

## 6. INNSYN REGNSKAP – TILLEGG VEDTEKTENES § 3. NYTT 8. LEDD

Forslaget er fremmet av F7 Næring AS v/Selvaag Eiendom AS.

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F7 Næring AS («F7») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap.

Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. For å sikre at det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

F7 Næring AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 8. ledd:

*«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.»*

*Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»*

Årsmøtet bes ta stilling til følgende vedtak:

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

## 7. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har frem til årsmøtet bestått av 3 medlemmer.

Styreleder:	Eivind Schackt	2026
Styremedlem:	Erik Mandt	2026
Styremedlem:	Sjur Mollestad	2025

Styret har ikke mottatt forslag til kandidater for valg av nytt styremedlem. Styremedlem Sjur Mollestad stiller til gjenvalg for en ny periode.



**A) Valg av styremedlem for 2 år**

Sjur Mollestad stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Andre som er interessert i å ta på seg styreverv i sameiet, bes melde fra om dette innen tirsdag 20. mai kl. 12:00 slik at navnet på kandidatene blir med i avstemningen som sendes ut.

Næring stiller ingen kandidat til valg.

**Oslo, 13.05.2025**

**Styret**

**i**

**Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Deltagelse vil registreres ved din stemmegivning. Digital avstemning leveres innen oppsatt frist.



## ÅRSBERETNING FOR 2025

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 21. mai 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt	2024 (2 år)
Styremedlem:	Erik Arne Mandt	2024 (2 år)
Styremedlem:	Sjur Mollestad	2023 (2 år)

Det ordinære årsmøte 2025 vil bli avholdt med digital avstemming. **Torsdag 22. mai 2025 klokken 18:00** vil det avholdes et fysisk møte i møterommet Fjord i 9.etg på The THIEF – Tjuvholmen hvor styret vil gå igjennom årsberetningen, og seksjonseiere kan stille spørsmål eller kommentere sakene.

Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen tirsdag 20. mai kl. 12:00. Fredag 23. mai 2025 vil alle seksjonseiere motta en e-post med en link hvor dere kan avgi stemme i hver enkelt sak i henhold til innkallingen. Dersom vi har registrert ditt mobilnummer vil du også motta en sms med lenke til avstemmingen. Avstemmingen avsluttes/stenges mandag 26. mai 2025 klokken 18:00

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

#### EIENDOMMEN

Sameiet består av 75 seksjoner, fordelt på 69 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 44 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997 947 487.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

#### SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

#### VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.



Vakttelefon 23 11 88 99, e-post: [drift@tjuvholmen.no](mailto:drift@tjuvholmen.no). Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

## **BOLIGPERM OG PRAKTISK INFORMASJON**

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter [boligperm.no](http://boligperm.no) for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål. Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen. Bestilling av skilt til postkasser og dører kan også gjøres gjennom <https://tjuvholmen-drift.myshopify.com>.

Styret lanserte administrasjonssystemet Lettstyrt for sameiet. Systemet inkluderer en hjemmeside som dere finner på <https://ta21.no/>. Vi har lagt opp mye praktisk informasjon for alle beboere, og legger ut løpende oppdateringer. Alle beboere kan henvende seg til styret fra denne hjemmesiden under kontakt/samtale i menyen oppe til venstre. Vi påminner de som leier ut sine seksjoner til å informere styret om leietakere så det kan legges inn navn, epost og mobil slik at de kan motta informasjon som sendes ut fra styret.

Styrets e-post [tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com](mailto:tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com) er fremdeles i drift, men vi ser gjerne at henvendelser sendes gjennom den nye hjemmesiden, da dette gjør oppfølgingen enklere.

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det styrets plikt å gjøre seksjonseier og/eller bruker oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punkt i årsberetningen.

Sameiet har en avtale om teknisk drift og -forvaltning/driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS som håndterer nødvendige internkontroller. For å sikre at lover og regler blir fulgt har sameiet innhentet et tilbud på en brannvernsavtale med Newsec Project AS som inkluderer årlig kontroll av følgende: brandokumentasjon, branntegninger, periodiske rutiner, branninstrukser, serviceavtaler, kontroll- og servicereporter, intern avvikshåndtering, brannteknisk befaring på eiendommen med stikkprøvebasert gjennomgang av brannteknisk tilstand og vurdering av status på eiendom mot rapporteringer i FDV-system og avviksrapportering fra brannrunde direkte i Plania / FDV-system. Kostnaden for dette arbeidet er kr. 11.000 + mva pr år.



## BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

## KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har forlenget avtalen med Telia Norge AS med en ny 3-års avtale fra 1. mai 2025 som inkluderer økt hastighet til 250Mbps, og større fleksibilitet hvor seksjonseiere individuelt kan velge ulike hastigheter og TV innhold innenfor avtalen. Kostanden er den samme som tidligere og vil ikke økes før 1. januar 2027. Nærmere informasjon finnes på sameiets hjemmeside under praktisk info.

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 924 05050 eller gjennom deres hjemmeside <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/kontaktskjema/>

## FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420234. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Sameiet har på nytt fått en større økning i forsikringspremien for innværende år (+31%) sammen med alle andre sameier på Tjuvholmen. Forsikringsavtalen med Gjensidige er forhandlet samlet for hele Tjuvholmen, og årsaken til økningen er et stort antall skader gjennom mange år hvor premiene må reguleres. For perioden 1. november 2023 til 2024 var den totale utbetalingen for skader høyere sammenlignet med innbetalt premie på Tjuvholmen.

Brukerforum har ikke vært fornøyd med arbeidet som ble utført av forsikringsmegler Marsh som ble byttet ut mot Søderberg & Partners i 2024 etter en gjennomgang og anbudsrunde. Søderberg & Partners vil gjennomføre anbudsrunde med forsikringsselskapene i 2025.

Egenandelen pr. skade var kr 10.000,- i 2024 og sameiet har for tilfellet 4 forsikringssaker under behandling, en sak ble avsluttet i 2025.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Styret kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller at leietaker har tilsvarende forsikring.

## ÅRSOPPGAVE – LIGNINGSVERDI – EIENDOMSSKATT

Seksjonseier har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten. Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.



## **ENERGIMERKING AV BOLIG**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)**

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Kim Andre Syvertsen (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette.

## **4. STYRETS ARBEID**

Styret i Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 (Sameiet) har bestått av Eivind Schackt som leder, og styremedlemmene Sjur Mollestad og Erik Arne Mandt.

Det har vært avholdt 4 styremøter. I tillegg har styret hatt tett kommunikasjon inkl. pr epost og



telefon. Styreleder har deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum (BF), og 4 møter i Kontaktutvalget (KU). Styret har vært løpende oppdatert om arbeidet.

#### **Gjennomførte og pågående arbeider/prosjekt:**

Styret har fortsatt arbeidet med ødelagte balkongglass i hus 73, og har hatt 3 runder med montering av glass siste året. Det har vært store utfordringer med både produksjon og montering av glassene som har medført at produsenten nå kun produserer nye glass så sant de mottar de gamle som mal. Denne våren har de fleste glassene kommet på plass og det mangler kun 3 stk som er satt i bestilling. De fleste glassene er forsikrings saker eller krav mot utbygger hvor kostnaden er dekket, men det er også byttet noen mindre fasadeglass med falmet laminering som dekkes av sameiet.

Utbedring av betongfuger i hus 72 ble avsluttet i 2024. Det som gjenstår er en sprekke i en betongplate på en balkong som vil bli utbedret samtidig som bytte av de siste glassene. Entreprenøren Byggimpuls sjekket balkonger for lignende skader og det er ikke avdekket andre tilfeller.

Som tidligere informert har styret utarbeidet en tilstandsrapport hvor det kun fremgikk mindre skader/avvik som styret har fulgt opp.

Inngangspartiet ble malt om og det ble gjort flekkmaling av trappehuset i 2024. Ny gjennomgang vil gjennomføres i 2025.

Styret har det siste fått flere henvendelser hvor vinduer og dører ikke fungerer som de skal. Det er gjennomført vedlikehold av beboere som er deres ansvar, men sameiet fikk dekke kostnaden for bytte av en dør hvor det ikke var mulig å ta tak i reservedeler. Vi vil påminne alle at det er viktig å smøre/olje alle bevegelige deler minst 2 ganger i året, samt gjennomføre service hvis det er nødvendig slik at de holder forventet levetid.

#### **Øvrig arbeide:**

Som tidligere informert er sameiet tilknyttet til Tjuvholmen Energi AS (TE) som leverer fjernvarme til sameiet (varme og varmtvann). TE eies av Selvaag Eiendom til 100%. Leveransen er regulert i en tinglyst avtale som løper frem til 20.11.2025, og er basert på samme pris pr kWt som leveres fra Celsio/Hafslund til øvrige sameier på Tjuvholmen. TE mottar ikke strømstøtte, men sameiet får strømstøtte direkte fra NVE. Totalt har sameiet mottatt kr 141.115 i støtte fra NVE.

Styret vil starte forhandlinger med Tjuvholmen Energi i løpet av året som sikrer fremtidige leveranser og konkurransedyktige priser. I det tilfelle en slik avtale blir vanskelig, vil styret igjen vurdere å bygge om i fjernvarmesentralen med direkte leveranse fra Hafslund Celsio som presentert tidligere. Ved eventuell ombygning vil saken presenteres årsmøtet for godkjenning.

Utkikkstårnet Tjuvtitten har fått byttet ødelagte glass. Multiconsult jobber med en vurdering av tilstanden til tårnet og risikoen for tilsvarende hendelser. Styret har ikke mottatt en kopi rapporten, men har bekreftet at det jobbes med saken.

Det har vært mye uønsket parkering utenfor hotellet og Åpent Bakeri som til tider skaper store trafikale problemer. Det har også vært en ulykke i området pga. dårlig oversikt. På vegne av Tjuvholmen Parkering har OnePark installert kameraer i hele området som nå blir en avgifts belagt sone for å få ned unødvendig parkering - området er også skiltet. Kostanden vil være kr 200 pr påbegynt 30 min etter 15 min karenstid.



Manglende toaletter for besøkende har vært et gjentakende problem på Tjuvholmen med midlertidig toalett ved museene. Det er utarbeidet en løsning med permanente toaletter ved kiosken til Paradis (i nærheten av Joker) som er finansiert av næring. Saken er under behandling hos Plan og Bygningsetaten.

#### **Vedlikehold Tjuvholmen:**

Tjuvholmen Infrastruktur (TI) har utarbeidet en tilstandsrapport for Tjuvholmen hvor hensikten har vært å kartlegge fremtidig vedlikeholdsbehov. Dette omfatter primært områder hvor TI er ansvarlig grunneier, og ikke sameienes egne bygninger. Rapporten er basert på visuell befaring (nivå 1) og det er tatt frem estimerte kostnader for de ulike vedlikeholdstiltakene over tid.

Oppsummert viser rapporten et større fremtidig vedlikeholdsbehov på Tjuvholmen de neste 10 årene. Den store kostnadsdriveren er bærende konstruksjoner, og estimatene som er tatt frem er et første utkast som vil endre seg når nærmere undersøkelser og vurderinger blir gjennomført sammen med innhenting av anbud mm. En presentasjon av rapporten er vedlagt.

Arbeidet har startet i 2025, og TI har lagt inn kostnadsdekning i sitt budsjett for dette arbeidet. Totalt er vedlikeholdsbudsjettet for TI i 2025 er 19,7MNOK mot 9,8MNOK i 2024. Vedlagt innkallingen er et skriv fra TI som beskriver bakgrunnen og de største postene for vedlikehold i 2025. Dette er primært arbeider med membran, målerstruktur og varmekabler.

#### **Utbygging Filipstad:**

Som de fleste er kjent med planlegges det utbygging av Filipstad hvor det skal bygges en ny bydel i ulike etapper. Her følger en link om prosjektet <https://haveiendom.no/filipstad/>, og presentasjoner fra informasjonsmøte 23. april 2025 vedrørende detaljreguleringen av området finnes her [https://haveiendom.no/wp-content/uploads/250423\\_Filipstad\\_informasjonsmote\\_Hav-Eiendom\\_Filipstad-Infrastruktur.pdf](https://haveiendom.no/wp-content/uploads/250423_Filipstad_informasjonsmote_Hav-Eiendom_Filipstad-Infrastruktur.pdf)

Som en del av reguleringsplanen er det vedtatt at det skal etableres en bro fra Filipstad over til Tjuvholmen. Det kan medføre mere besøkende og slitasje på Tjuvholmen. Tjuvholmen er privateid område og har ingen kommunal støtte hvor økte kostander for vedlikehold må bekostes av beboere og næring. Det er gjort flere forsøk på å få bidrag fra kommunen da Tjuvholmen allerede godt besøkt, de har alle blitt avvist. Siste forsøk ble gjort i 2024.

Når det nå skal bygges en bro over til Tjuvholmen har sameiet fremmet en sak for Kontaktutvalget og Tjuvholmen Infrastruktur hvor en bidragsordning må komme på plass. TI meldte inn denne saken før høringsfristen gikk ut 9. mai. Dette vil være en lang prosess, men skal følges opp.

#### **Husordensregler og vedtekter:**

Styret minner om sameiets vedtekter og husordensordensregler. Er det noen brudd på ordensreglene så vi ber alle være oppmerksomme på disse som er til for å ivareta sameiets interesser og alles trivsel i sameiet.

Det har vært noen rapporterte ordensproblemer siste året, men ingen større saker. Styret har fulgt opp løpende.



## 5. REGNSKAPET FOR 2024

Årets resultat fremgår av regnskapet for 2024 og utgjør et overskudd på kr 351.216 som er bokført mot sameiets egenkapital.

Regnskapsprinsippet er endret i 2024 hvor andel overskudd/underskudd for næring er avregnet i resultatet så overskuddet på kr 351.216 er kun bolig sin andel. Næring sin andel utgjør et overskudd på kr 108.109 så det samlede overskuddet for hele sameiet var kr 459.435 i 2024. Det er vedlagt avdelingsregnskap før og etter avregning for næring hvor dette fremgår.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Likviditeten til sameiet er god.

Inntektene (eks. finansinntekter) i 2024 var totalt kr 5.737.431 som er noe lavere sammenlignet med budsjett.

Driftskostnadene i 2024 var totalt kr 5.416.748 som er kr 104.545 lavere mot budsjett. Sameiet mottok en ekstra faktura fra Tjuvholmen Infrastruktur på 235 TNOK for økt vedlikehold i 2024, men har også mottatt 135 TNOK i strømstøtte fra NVE, disse postene var ikke i budsjettet.

Sameiet hadde noen større vedlikeholdskostnader hvorav utbedring av fuger i hus 72 utgjorde 258 TNOK, og bytte av en terrassedør 90,5 TNOK.

Forsikringskostnaden økte igjen i 2024 og utgjorde totalt kr 367 TNOK. Premieøkningen i 2025 er 31% sammenlignet med 2024.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.), kostnader for varme og strøm som faktureres fra TI iht. faktisk forbruk, og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).

Styret har hatt fokus på besparinger og har fulgt kostnadsutviklingen nøye som tidligere.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning. Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under notene.

## 6. BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2025. Budsjettet fremgår i kolonnen lengst til høyre i regnskapet for orientering og er basert på en økning av felleskostnader for bolig på 9%.



Oversikten inkluderer sameiets andel for økt for vedlikehold fra TI (se punkt 4. Styrets arbeide og Vedlikehold Tjuvholmen) som totalt utgjør 896TNOK.

Budsjettet inkluderer også vedlikeholdskostnader i sameiet på kr 381.250 som består av ekspansjonskammer for varmtvann/bytte av ventiler, nytt nødstrøms batteri og henteknapp til heisen, vedlikehold av innervegger og tepperens, bytte av fasadeglass og tepperens.

Budsjettet gir et forventet årsresultat for sameiet på kr 120.674.

#### KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften økes med 3% i 2025.

Vann- og avløpsavgiften økes med 16% i 2025.

#### TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR KOSTNADER

Budsjettet for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) viser at kostnadene i TI øker med 6,1 % som inkluderer kostnader for energi.

#### ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn en generell prisstigning/lønnsvekst. Styrehonorar er satt til samme nivå som 2024.

Oslo, 13.05.2025

Styret i

Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25

Eivind Schackt /s/  
Styreleder

Erik Arne Mandt /s/  
Styremedlem

Sjur Mollestad /s/  
Styremedlem



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25 org.nr. 997947487



## Resultatregnskap 2024

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	5 691 913	5 397 360	5 798 284	6 291 049
Annen driftsinntekt	2	45 518	1 028 783	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 737 431</b>	<b>6 426 143</b>	<b>5 798 284</b>	<b>6 291 049</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	204 693	299 988	249 713	243 400
Konsulenttjenester	4	1 479 392	1 378 726	1 479 282	1 477 875
Kontingenter	5	3 100	2 900	3 000	3 500
Rep og vedlikehold	6	1 201 591	916 160	810 170	1 978 500
Forsikringer		366 808	302 785	336 010	455 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	433 179	374 977	417 824	140 000
Energi og fyring	8	913 412	970 779	1 418 938	1 024 000
Kabel-TV og telefoni	9	340 287	308 737	327 592	330 000
Driftskostnader	10	401 932	336 542	388 538	299 500
Leiekostnader		47 022	37 208	46 675	0
Andre driftskostnader	11	25 331	29 059	43 551	218 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 416 748</b>	<b>4 957 860</b>	<b>5 521 293</b>	<b>6 170 375</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>320 683</b>	<b>1 468 283</b>	<b>276 991</b>	<b>120 674</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		30 533	25 649	0	0
Finanskostnad		0	679	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>30 533</b>	<b>24 969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>351 216</b>	<b>1 493 252</b>	<b>276 991</b>	<b>120 674</b>
Overført til annen egenkapital	13	351 216	1 493 252	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>351 216</b>	<b>1 493 252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25



## Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		440 625	76 930
Kundefordringer		577 064	187 445
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 393 969	1 837 482
Skattetrekkonto	12	18 000	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 429 658</b>	<b>2 101 857</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 429 658</b>	<b>2 101 857</b>

Balanserapport 2024 for Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25



## Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	2 176 203	1 890 235
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 176 203</b>	<b>1 890 235</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		121 686	48 216
Annen kortsiktig gjeld	14	131 769	163 406
Sum kortsiktig gjeld		253 455	211 622
<b>Sum gjeld</b>		<b>253 455</b>	<b>211 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 429 658</b>	<b>2 101 857</b>

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25

Eivind Schackt  
Styrets leder

Erik Arne Mandt  
Styremedlem

Sjur Anders Heltzen Mollestad  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	5 030 246	4 657 356	5 028 485	5 481 049
Felleskostnader næring	769 796	740 004	769 799	810 000
Avregning felleskostnader	-108 129	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>5 691 913</b>	<b>5 397 360</b>	<b>5 798 284</b>	<b>6 291 049</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	45 518	1 028 783	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>45 518</b>	<b>1 028 783</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andre inntekter består av viderefakturert vindusvask vår 2024 og foreldet kundefordring.



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	180 018	264 033	219 398	214 000
Arbeidsgiveravgift	24 675	35 955	30 315	29 400
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>204 693</b>	<b>299 988</b>	<b>249 713</b>	<b>243 400</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	13 871	14 479	17 048	20 000
Forretningsførerhonorar	120 359	160 419	160 356	120 375
Andre forvaltningstjenester	4 620	14 397	0	0
Teknisk bistand	909 643	831 874	935 626	838 500
Vakthold	349 342	331 505	358 006	463 000
Annen fremmed tjeneste	81 557	26 053	8 246	36 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>1 479 392</b>	<b>1 378 726</b>	<b>1 479 282</b>	<b>1 477 875</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	3 100	2 900	3 000	3 500
<b>Sum kontingenter</b>	<b>3 100</b>	<b>2 900</b>	<b>3 000</b>	<b>3 500</b>



## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	623 570	375 394	242 891	356 250
Vedlikehold VVS	15 737	18 253	46 514	117 250
Vedlikehold elektro	171 191	183 299	194 522	52 000
Vedlikehold utvendig anlegg	124 099	150 756	113 306	311 000
Vedlikehold heis	126 772	63 429	94 520	28 000
Vedlikehold ventilasjon	77 312	57 271	51 645	0
Vedlikehold brannsikring	62 910	67 759	66 772	156 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	0	958 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 201 591</b>	<b>916 160</b>	<b>810 170</b>	<b>1 978 500</b>

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen. Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial, som deretter avregnes mot faktiske kostnader pr 31.12 hvert år. Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS gir en god oversikt over hvilke kostnader som sameiet betaler for. (Avregningen ligger med i innkallingen.)

## Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	383 788	308 779	357 835	140 000
Renovasjon	49 391	66 197	59 989	0
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>433 179</b>	<b>374 977</b>	<b>417 824</b>	<b>140 000</b>



## *Note 8 Energi og fyring*

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	230 170	368 624	479 745	477 000
Fjernvarme	589 199	492 787	840 634	547 000
Vannbåren varme (kjøling)	94 043	109 368	98 559	0
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>913 412</b>	<b>970 779</b>	<b>1 418 938</b>	<b>1 024 000</b>

## *Note 9 Kabel-TV og telefoni*

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	307 718	293 923	310 000	320 000
Telefon	32 569	14 814	17 592	10 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>340 287</b>	<b>308 737</b>	<b>327 592</b>	<b>330 000</b>

## *Note 10 Driftskostnader*

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	81 286	79 246	109 874	0
Renholdstjenester	245 858	196 435	200 323	299 500
Snøbrøyting/stroing/feiling	74 788	60 861	78 341	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>401 932</b>	<b>336 542</b>	<b>388 538</b>	<b>299 500</b>



## Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	2 290	1 910	1 869	2 000
Søppeltømming/containerer	0	0	0	168 000
Inventar	5 096	8 358	12 782	0
Arbeidsklær og verneutstyr	1 570	1 550	0	0
Annet driftsmateriale	-14 018	-12 846	0	22 000
Kontorrekvisita	0	0	275	0
Lisenser/software	14 145	18 717	16 875	15 000
Generalforsamling/årsmøte	13 250	8 370	8 750	11 500
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	0
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>25 331</b>	<b>29 059</b>	<b>43 551</b>	<b>218 500</b>

## Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	18 000	0
<b>Sum skattetrekkkonto</b>	<b>18 000</b>	<b>0</b>

## Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	1 890 235	251 227
Tilført til/fra EK fra årets resultat	351 216	1 493 252
Avgang/tilskudd næring	-65 248	145 756
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 176 203	1 890 235
Annen egenkapital 31.12	2 176 203	1 890 235
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>2 176 203</b>	<b>1 890 235</b>



## Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	18 000	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	5 640	0
Forskudd fra kunder	0	101 390
Annen kortsiktig gjeld	0	62 016
Avregning næring skyldig	108 129	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>131 769</b>	<b>163 406</b>

## Note Arbeidskapital

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>1 890 235</b>	<b>251 227</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	351 216	1 493 252
Avgang/tilskudd næring	-65 248	145 756
B. Årets endring i arbeidskapital	285 968	1 639 008
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>2 176 203</b>	<b>1 890 235</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 429 658	2 101 857
- Kortsiktig gjeld	253 455	211 622
= <b>Arbeidskapital 31.12</b>	<b>2 176 203</b>	<b>1 890 235</b>



## 4208 Årsregnskap 2024.pdf


Navn Dato  
**Schackt, Eivind** 2025-05-16

Identifikasjon

 bankID Schackt, Eivind

Navn Dato  
**Mollestad, Sjur A Heltzen** 2025-05-16

Identifikasjon

 bankID Mollestad, Sjur A Heltzen

Navn Dato  
**Mandt, Erik Arne** 2025-05-16

Identifikasjon

 bankID Mandt, Erik Arne



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Avdelingsregnskap: Fordelt resultat før avregning til næring

### 4208 Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25

#### Resultat 2024 fordelt

Konto	Bolig	Næring	Total
3600 - Generelle Felleskostnader	- 5 030 246,00		- 5 030 246,00
3601 - Felleskostnader næring		- 769 796,00	- 769 796,00
3650 - Andre inntekter	- 45 518,00		- 45 518,00
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	156 976,00	23 042,00	180 018,00
5400 - Arbeidsgiveravgift	21 516,60	3 158,40	24 675,00
6200 - Elektrisitet (strøm)	245 723,34	- 15 552,89	230 170,45
6201 - Fjernvarme	469 909,00	119 290,00	589 199,00
6203 - Vannbåren varme	5 862,00	88 181,00	94 043,00
6315 - Skadedyrbekjempelse	1 997,00	293,00	2 290,00
6380 - Vaktmestertjenester	71 567,00	9 719,00	81 286,00
6381 - Renholdstjenester	236 737,35	9 121,00	245 858,35
6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing	65 218,00	9 570,00	74 788,00
6490 - Annen leiekostnad	41 005,00	6 017,00	47 022,00
6540 - Inventar	4 444,00	652,00	5 096,00
6570 - Arbeidsklær og verneutstyr	1 369,00	201,00	1 570,00
6590 - Annet driftsmateriale	- 12 224,24	- 1 793,76	- 14 018,00
6601 - Vedlikehold bygg	543 759,70	79 810,69	623 570,39
6602 - Vedlikehold VVS	13 723,00	2 014,00	15 737,00
6603 - Vedlikehold elektro	151 740,72	19 450,66	171 191,38
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	108 218,93	15 880,07	124 099,00
6605 - Vedlikehold heis	121 508,89	5 263,00	126 771,89
6613 - Vedlikehold ventilasjon	68 046,84	9 265,16	77 312,00
6614 - Vedlikehold brannsikring	56 065,93	6 843,60	62 909,53
6616 - TI kostnader	0,01	- 0,01	-
6701 - Revisjon	12 096,00	1 775,00	13 871,00
6710 - Forretningsførerhonorar	104 953,05	15 405,95	120 359,00
6711 - Andre forvaltningstjenester	4 028,64	591,36	4 620,00
6730 - Teknisk bistand	793 229,69	116 412,96	909 642,65
6735 - Vakthold	304 639,00	44 703,00	349 342,00
6790 - Annen fremmed tjeneste	71 120,00	10 437,00	81 557,00
6810 - Lisenser/software	14 145,00		14 145,00
6874 - Generalforsamling/årsmøte	11 554,00	1 696,00	13 250,00
6950 - Kabel TV/bredbånd	307 717,94		307 717,94
6951 - Telefon	28 401,00	4 168,00	32 569,00
7412 - Andre kontingenter	2 703,20	396,80	3 100,00
7500 - Forsikringspremie	319 857,94	46 950,38	366 808,32
7740 - Øredifferanser	- 1,76	- 0,26	- 2,02
7750 - Kommunale avgifter	373 419,00	10 369,00	383 788,00
7754 - Renovasjon	27 530,00	21 861,00	49 391,00
7770 - Bank og kortgebyrer	2 616,00	384,00	3 000,00
8050 - Renteinntekter bank	- 2 779,73	- 408,03	- 3 187,76
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	- 151,20	- 22,20	- 173,40
8072 - Kundeutbytte	- 23 693,98	- 3 478,02	- 27 172,00
<b>Total</b>	- 351 216,14	- 108 129,14	- 459 345,28



## Avdelingsregnskap: Fordelt resultat etter avregning til næring

### 4208 Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25

#### Resultat 2024 fordelt

Konto	Bolig	Næring	Total
3600 - Generelle Felleskostnader	- 5 030 246,00		- 5 030 246,00
3601 - Felleskostnader næring		- 769 796,00	- 769 796,00
3648 - Avregning felleskostnader		108 129,14	108 129,14
3650 - Andre inntekter	- 45 518,00		- 45 518,00
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	156 976,00	23 042,00	180 018,00
5400 - Arbeidsgiveravgift	21 516,60	3 158,40	24 675,00
6200 - Elektrisitet (strøm)	245 723,34	- 15 552,89	230 170,45
6201 - Fjernvarme	469 909,00	119 290,00	589 199,00
6203 - Vannbåren varme	5 862,00	88 181,00	94 043,00
6315 - Skadedyrbekjempelse	1 997,00	293,00	2 290,00
6380 - Vaktmestertjenester	71 567,00	9 719,00	81 286,00
6381 - Renholdstjenester	236 737,35	9 121,00	245 858,35
6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing	65 218,00	9 570,00	74 788,00
6490 - Annen leiekostnad	41 005,00	6 017,00	47 022,00
6540 - Inventar	4 444,00	652,00	5 096,00
6570 - Arbeidsklær og verneutstyr	1 369,00	201,00	1 570,00
6590 - Annet driftsmateriale	- 12 224,24	- 1 793,76	- 14 018,00
6601 - Vedlikehold bygg	543 759,70	79 810,69	623 570,39
6602 - Vedlikehold VVS	13 723,00	2 014,00	15 737,00
6603 - Vedlikehold elektro	151 740,72	19 450,66	171 191,38
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	108 218,93	15 880,07	124 099,00
6605 - Vedlikehold heis	121 508,89	5 263,00	126 771,89
6613 - Vedlikehold ventilasjon	68 046,84	9 265,16	77 312,00
6614 - Vedlikehold brannsikring	56 065,93	6 843,60	62 909,53
6616 - TI kostnader	0,01	0,01	-
6701 - Revisjon	12 096,00	1 775,00	13 871,00
6710 - Forretningsførerhonorar	104 953,05	15 405,95	120 359,00
6711 - Andre forvaltningstjenester	4 028,64	591,36	4 620,00
6730 - Teknisk bistand	793 229,69	116 412,96	909 642,65
6735 - Vakthold	304 639,00	44 703,00	349 342,00
6790 - Annen fremmed tjeneste	71 120,00	10 437,00	81 557,00
6810 - Lisenser/software	14 145,00		14 145,00
6874 - Generalforsamling/årsmøte	11 554,00	1 696,00	13 250,00
6950 - Kabel TV/bredbånd	307 717,94		307 717,94
6951 - Telefon	28 401,00	4 168,00	32 569,00
7412 - Andre kontingenter	2 703,20	396,80	3 100,00
7500 - Forsikringspremie	319 857,94	46 950,38	366 808,32
7740 - Øredifferanser	- 1,76	0,26	2,02
7750 - Kommunale avgifter	373 419,00	10 369,00	383 788,00
7754 - Renovasjon	27 530,00	21 861,00	49 391,00
7770 - Bank og kortgebyrer	2 616,00	384,00	3 000,00
8050 - Renteinntekter bank	- 2 779,73	- 408,03	- 3 187,76
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	- 151,20	- 22,20	- 173,40
8072 - Kundeutbytte	- 23 693,98	- 3 478,02	- 27 172,00
8800 - Årsresultat	351 216,14		351 216,14
<b>Total</b>	- 0,00	- 0,00	0,00



Til årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 og 25 som viser et overskudd på NOK 351 216. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 19. mai 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.05.2025 09:38:52

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

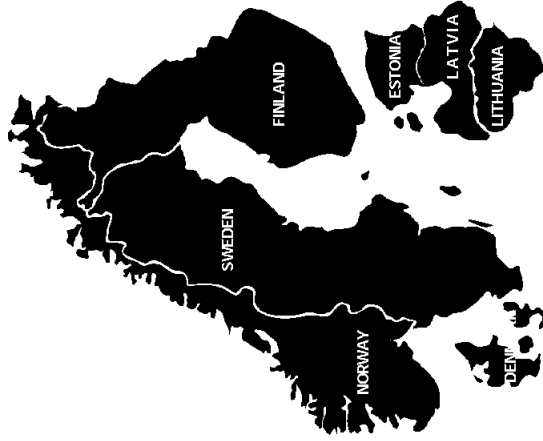


## Newsec

Engasjerte for å finne bærekraftige og langsiktige løsninger

### Kort om Newsec

- ✓ Newsec er et tjenesteselskap innen eiendom, som tilbyr interessenter et fullt spekter av tjenester innenfor forretningsområdene Property Asset Management (PAM), Advisory, Investment Management, Energy Transition, og Digital Accelerator.
- ✓ Newsec har en ledende posisjon på markedet over de syv nordiske og baltiske markedene.
- ✓ Vår visjon er å transformere eiendom. For oss i Newsec betyr bærekraft å være i stand til å møte fremtidens utfordringer. Vi tror at fremtidens måte å drive virksomhet på vil være basert på langsiktig verdiskapning med bærekraft som en forutsetning.
- ✓ Vi erkjenner at bærekraftige faktorer har direkte innvirkning på vår langsiktige prestasjon og suksess. Derfor fokuserer vi i Newsec vårt bærekraftsarbeid på å implementere konkrete mål og initiativer innen sosial bærekraft, miljømessig bærekraft og etisk forretningsdrift.
- ✓ Denne presentasjonen er utarbeidet i samarbeid med Tjuvholmen Drift og Tjuvholmen Infrastruktur for å lage grove anslag for vedlikeholdsbehov i fremtiden. Rapport og presentasjon baserer seg på enkel visuell befarng, og øvrige tiltak som bør forventes basert på kjente levetider for strukturelle konstruksjoner og tekniske installasjoner.



### Utarbeidet av Newsec Project I samråd med TI og TD

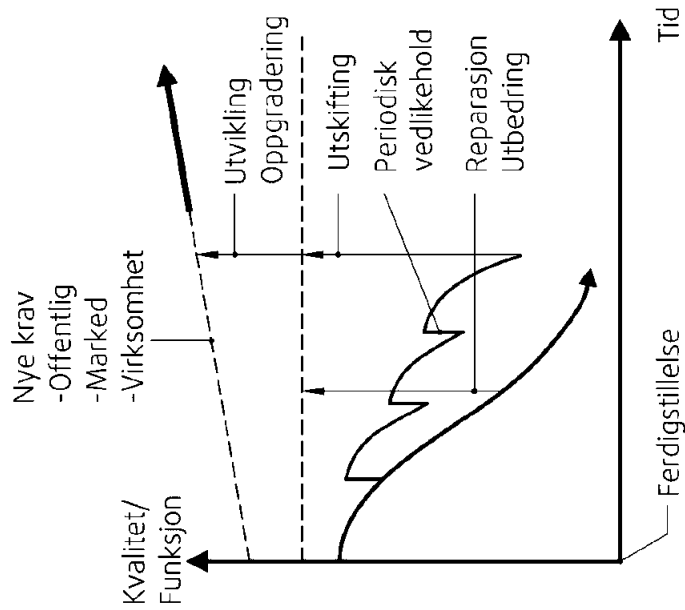
<p><b>Remi Giskås</b> Avdelingsleder Newsec Project</p> <p>Ansvarlig for utarbeidelse av rapport og presentasjon.</p> <p><b>Trond Harald Lindhagen</b> Teknisk forvalter</p> <p>Støttefunksjon for utarbeidelse av rapport</p>	<p><b>Gustav Aas Rye</b> Daglig leder Tjuvholmen Drift</p> <p>Bestiller og støttefunksjon for utarbeidelse av rapport</p> <p><b>Svein Arne Hagelund</b> Daglig Leder Tjuvholmen infrastruktur</p> <p>Støttefunksjon for utarbeidelse av rapport</p>
<p><b>2 700</b></p> <p>Antall ansatte i Newsec</p>	<p><b>680 mrd NOK</b></p> <p>Under dedikert forvaltning</p>



# Generelt om vedlikehold i bygg

Vedlikehold for bygningsmasser følger normalt sett en syklisk utvikling

Graf for visualisering av vedlikeholdsintervaller, Byggforskeren 700.320 del 1



## Særlig relevante behov for Tjuvholmen infrastrukturer og forventet levetid:

- BDT 200\*, Bærende konstruksjoner – 40-60 år forventet levetid
- BDT 300\*, Rørføringer for vann og avløp – 50 år forventet levetid
- BDT 350\*, Ventilasjonsanlegg – 25-30 år forventet levetid
- BDT 400\*, Elektriske hovedkomponenter – 30-40 år forventet levetid
- BDT 500-600\*, Tekniske komponenter – 15-40 års forventet levetid
- BDT 700\*, Uteområder inkludert membran – 20-100 års forventet levetid

\* Dekker mer enn kun angitte bygningsdelstallnummer, referanse satt kun for hovedkategori

## Forventet vedlikeholdsbehov BDT 200, bærende konstruksjoner

### Basert på visuelle funn på befaring:

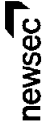
- Behov for sporadisk rehabilitering av skadet betong grunnet fuktlekkasjer
- Behov for undersøkelse knyttet til overvann i garasjeanleggene
- Diverse kontroller og utbedringer av riss
- Kontroll av gjennomføringer i brannskiller
- Overflatebehandling av utsatte vegger og guly

Totalkostnad basert på visuelle funn: kr. 1 150 000,- eks. mva.

### Forventede behov i fremtiden

- Etablering av Anoder basert på rapport fra Multiconsult
- Betongrehabilitering av bærende konstruksjoner (må sees i sammenheng med lekkasjer og eventuelle ytterligere påvirkninger)
- Utbedring av utsatt armering der det vises behov
- Overflatebehandling av vegger/dekker, samt utbedring dører
- Legging av ny membran basert på betydelig omfang og areal av fuktlekkasjer

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	kr 5 210 000	kr 7 250 000	kr 7 250 000	kr 11 950 000	kr 11 950 000	kr 11 950 000	kr 11 950 000	kr 14 950 000	kr 14 950 000	kr 14 950 000	kr 14 950 000



## Forventet vedlikeholdsbehov BDT 300, VVS

6

### Basert på visuelle funn på befaring:

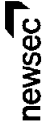
- Behov for kontroll av funksjon og alder av komponenter, og utskifting av nødvendige komponenter
- Utskifting av korroderte rørføringer
- VVS har begrenset vurdering iht. Rapporten og må kontrolleres dypere enn en enkel tilstandsvurdering.

Totalkostnad basert på visuelle funn: kr. 320 000,- eks. mva.

### Forventede behov i fremtiden

- Utskifting av ventilasjonsaggregater
- 25-års kontroll av sprinkleranlegg
- Rørinspeksjoner bør utføres, særlig ved mistanke om setningsskader
- Rørfornyng bør vurderes dersom det oppdages skader, for øvrig bør levetiden på rør være ca. 50 år.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
kr 0		kr 1 650 000	kr 750 000	kr 750 000	kr 950 000	kr 750 000	kr 750 000	kr 1 650 000	kr 1 950 000	kr 1 450 000	kr 4 850 000



## Forventet vedlikeholdsbehov BDT 400, Elektro og adgangskontroll

7

### Basert på visuelle funn på befaring:

- Minimale funn av avvik på visuell befaring
- Totalkostnad basert på visuelle funn: kr. 20 000,- eks. mva.

### Forventede behov i fremtiden

- Termografering av alle tavler bør utføres jevnlig
- Kontroller ansvar knyttet til Trafo og eventuelle behov for å avsette midler for utbedring
- Kabler og elektriske komponenter har svært varierende levetid, og bør skiftes ut løpende.
- Rundt 40-50 års alderen bør alle kabler vurderes skiftet, ikke medtatt grunnet ukjent omfang

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
kr 0	kr 1 000 000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 1 000 000	kr 0	kr 0	kr 0	kr 1 000 000



## Forventet vedlikeholdsbehov BDT 500-600, Tekniske komponenter

8

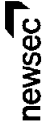
### Basert på visuelle funn på befaring:

- Ingen konkrete funn basert på befaring utover mindre vedlikeholdsoppgaver
- Totalkostnad basert på visuelle funn: utbedres basert på vanlig drift

### Forventede behov i fremtiden

- Utbedringer tilknyttet stamkabelnett
- Utskifting av brannsentraler inkl. komponenter
- Jevnlig kostnad og oppgradering av SD-anlegg
- Utbedring adgangskontroll og innbruddsalarm
- Sentralstyr for sentral driftskontroll og tilhørende kabling og utstyr
- Utskifting/vedlikehold løftebord

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	kr 600 000	kr 2 800 000	kr 2 355 000	kr 2 655 000	kr 639 000	kr 639 000	kr 639 000	kr 639 000	kr 639 000	kr 639 000	kr 639 000



## Forventet vedlikeholdsbehov BDT 700, utomhus

9

### Basert på visuelle funn på befaring:

- Tydelige tegn på svikt i membran, grunnnet lekkasjer på flere områder
- Tegn på slitasje på gangområder
- Tegn på slitasje generelt på utomhus (benker, brygger, rekkverk etc.)
- Kontroll av sikkerhet knyttet til områder med rekkverk og ikke (SLA)

Totalkostnad basert på visuelle funn: kr. 3 200 000,- eks. mva.

### Forventede behov i fremtiden

- Oppgraving av gangområder og legging av ny membran (25-års er del 2 av kostnaden fra visuelle funn, 40 års er neste utskifting av membran fra visuelle funn).
- Utskifting av trevirke på bryggegang
- Utskifting av rekkverk
- Diverse reparasjoner av støttemurer, trapper O.L. (lengre forventet levetid, men noe vedlikehold må vurderes).

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
2025	kr 7 930 000	kr 6 930 000	kr 4 550 000	kr 4 050 000	kr 3 550 000	kr 3 550 000	kr 3 550 000	kr 3 550 000	kr 3 550 000	kr 3 550 000
kr 0										

## Totalkostnad oppsummering

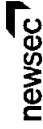
### Basert på visuelle funn på befarings:

BDT	Totalkostnad
200	kr 1 150 000
300	kr 320 000
400	kr 20 000
700	kr 3 200 000
<b>SUM</b>	<b>kr 4 690 000</b>

### Basert på forventet levetid og vedlikeholdsbehov

BDT	2025-2026	2027-2029	2030-2032	2033-2035	SUM
200	12,46 MNOK	31,15 MNOK	38,85 MNOK	44,85 MNOK	127,3 MNOK
300	1,65 MNOK	2,45 MNOK	3,15 MNOK	8,25 MNOK	15,5 MNOK
400	1 MNOK		1 MNOK	1 MNOK	3 MNOK
500-					
600	3,4 MNOK	5,65 MNOK	1,92 MNOK	1,92 MNOK	12,9 MNOK
700	7,93 MNOK	15,53 MNOK	10,65 MNOK	10,65 MNOK	44,76 MNOK
<b>SUM</b>	<b>26,44 MNOK</b>	<b>54,8 MNOK</b>	<b>55,6 MNOK</b>	<b>66,7 MNOK</b>	<b>203,5 MNOK</b>

- Estimerte kostnader er ikke å anse som absolute, og er grove estimater for vedlikeholdskostnader knyttet til dagens skader
- Det er etter beste evne basert på tid og befaringsmuligheter utarbeidet budsjetteringsgrunnlag, og dette er ingen direkte anmodning til hvordan arbeider skal utføres og når
- Alle arbeider må vurderes nøye grunnet størrelse og omfang, og kostnadene kan avvike stort fra estimerte kostnader basert på gitt grunnlag
- Arbeider kan allerede være utført og føre til at vedlikeholdsbehov kan forskyves/utsettes for å minimere vedlikeholdskostnader
- Tidligere involverte entreprenører bør etter beste evne involveres igjen, grunnet særskiltheten av arbeidene, og dette kan føre til betydelig reduksjon i kostnader knyttet til risiko
- Omfang, arealer, mengder og tilstand må vurderes utover en nivå 1 tilstandsvurdering, da prosjekterte løsninger kan påvirke nødvendigheten for utbedringer
- Mange områder er ikke befart og vurdert, og tegningsgrunnlag/FDV vil være avgjørende for å finne mest hensiktsmessige utførelse/utbedring
- Alle involverte parter bør delta for å finne gode løsninger og være proaktive i planleggingen av fremtidige tiltak, for å sikre forutsigbarhet i kostnader



# Totalkostnad fordeling

eks. mva

11

Kostnadstype	Budsjett 2025		min. anbøst 2025-2029		min. anbøst 2030-2034		Foreslått forvennede totalverdier		
	Hus	BTA	Holmen, Odden	Prosentandel	Hus	BTA	Holmen, Odden	Prosentandel	
BDT 200 Bærende konstruksjoner			kr 0		kr 38 400 000		kr 83 700 000		kr 258 500 000
BDT 300 Rørføring for vann og avløp			kr 0		kr 4 100 000		kr 11 400 000		kr 15 500 000
BDT 400 Ventilasjon			kr 0		kr 1 000 000		kr 2 000 000		kr 3 000 000
BDT 500-600 Elektriske hovedkomponenter			kr 0		kr 8 449 000		kr 3 834 000		kr 12 900 000
BDT 700 Uteområder			kr 0		kr 23 480 000		kr 21 300 000		kr 44 800 000
Fra budsjettd TD			kr 13 236 000		kr 13 236 000		kr 12 234 000		kr 334 700 000
<b>Sum</b>									
			1 133 011	9,92 %	7 480 573	12 125 613	33 202 240		
ESEK Tjuholmen alle 1,3 og 5	11	15 100	1 133 011	9,92 %	7 480 573	12 125 613	33 202 240		
ESEK Sjøgangen 2-4 Tjuholmen	16	13 137	1 142 267	8,63 %	6 507 797	10 548 794	28 884 610		
ESEK Kanalen 1,3 og 5	19	9 341	812 690	6,14 %	4 630 113	7 505 168	20 558 580		
ESEK Tjuholmen alle 2/ Bol bygge 1	21	3 900	338 842	2,56 %	1 930 470	3 129 190	8 568 320		
ESEK Tjuholmen alle 4-6	22	3 340	269 698	2,19 %	1 651 457	2 676 925	7 329 930		
ESEK Lille Stranden 2	23	5 610	505 615	3,82 %	2 890 624	4 669 339	12 785 540		
ESEK Lille Str. 4-10/ Bol. Br. 3-7	24, 25, 26	7 050	612 827	4,63 %	3 491 437	5 659 434	15 498 610		
ESEK Tjuholmen F3	31, 32, 33, 34	19 100	1 681 118	12,55 %	9 463 830	15 340 367	42 004 850		
ESEK Tjuholmen alle 15, 17 og 19	71	4 072	354 725	2,60 %	2 020 961	3 275 871	8 969 960		
ESEK Tjuholmen alle 21, 23 og 25	72, 73	6 700	582 394	4,40 %	3 317 996	5 378 296	14 728 800		
ESEK Kammen Br. 1/ Fru Kroghs Br. 8	74	3 095	268 691	2,03 %	1 530 803	2 481 350	6 794 410		
ESEK Kammen bygge 3	75	6 191	538 705	4,07 %	3 099 146	4 974 924	13 622 290		
ESEK Kammen Br. 2,6	76	3 666	345 460	2,61 %	1 968 175	3 190 307	8 736 670		
ESEK Fru Kroghs Bygge	81, 82	9 712	844 457	6,38 %	4 811 094	7 798 529	21 353 860		
ESEK Dyrna Bygge 3, 5, 7 og 9	83	8 008	696 214	5,26 %	3 966 513	6 429 508	17 605 220		
ESEK Salmaersveinn Mørus Jantzens plass	84	4 596	397 090	3,00 %	2 202 270	3 667 020	10 041 000		
ESEK Landgangen 2-5	88, 87	6 854	595 620	4,50 %	3 393 405	5 500 530	15 061 500		
Tjuholmen Parkering			0	0,00 %	0	0	0		
KLP Tjuholmen Allé 16 AS	F4	6 983	607 632	4,59 %	3 461 273	5 610 541	15 362 730		
Sluttsen Tjuholmen Kulturendom	F5, F6	7 100	616 798	4,66 %	3 514 059	5 686 104	15 597 020		
Tjuholmen Hotel AS		8 095	704 155	5,32 %	4 011 759	6 502 849	17 806 040		
Tjuholmen F8 Næring AS		84	7 942	0,06 %	45 245	73 340	200 820		
<b>Totalt</b>			<b>1 133 011</b>	<b>100,00 %</b>	<b>7 480 573</b>	<b>12 125 613</b>	<b>33 202 240</b>		

kr/kvm

87 kvm

459 kvm

803 kvm

2199 kvm



### Kontakt:

Remi Giskås

Avdelingsleder Teknisk Rådgivning, Newsec Project

Telefon: +47 94 86 49 76

E-post: [remi.giskas@newsec.no](mailto:remi.giskas@newsec.no)

### Newsec Property Asset Management in Norway

Telefon: 06760 / 73 80 66 00

E-post: [06760@newsec.no](mailto:06760@newsec.no)

Besøksadresse:

Beddingen 10, 7042 Trondheim

Postadresse:

Newsec Property Asset Management AS

Postboks 5666 Torgarden,

7484 Trondheim

Copyright Newsec © 2024.

Denne rapporten er basert på materiale som er i vår besittelse eller levert til oss, og som vi mener er pålitelig. Selv om vi har gjort det vi kan for å sikre at innholdet er nøyaktig og ferskest, kan vi ikke gi noen garanti for at innholdet faktisk er oppdatert. Newsec, Janar, seg ikke noe ansvar for skader eller tap som skyldes eventuelle feil i denne rapporten. Vi anbefaler ikke bruk av informasjon, stater og data/grafikk fra denne rapporten dersom kilde (Newsec) er opplyst. Bilder/foto kan ikke kopieres eller brukes uten skriftlig tillatelse.



Fra: Svein Hagelund, Daglig leder

Til: Styre- og årsmøter Sameiene Tjuvholmen

Dato: Mars 2025

## Budsjett 2025

KU har bedt om en kort redegjørelse for økte kostnader i budsjettene, som kan fremlegges sameienes styre/årsmøte

I 2024 ble det avtalt å gjennomføre en tilstandsvurdering av alle arealene til TI basert på visuell befaring (nivå 1) og utarbeide en rapport med tiltaksliste og estimerte kostnader for dagens og kommende års behov for vedlikeholdstiltak. Kostnadsestimatene er basert på en levetidstabell og et bidrag inn mot langtidsbudsjett og ikke faktiske tilbud/kostnader. Utkast til langtidsbudsjett ble presentert for BF i september 2024 og endelig vedtatt i BF i oktober 2024. Rammen for vedlikeholdskostnader for 2025 er MNOK 19,721 mot MNOK 9,822 for 2024.

De største tiltakene gjelder legging av ny membran estimert til MNOK 7,095, investering i målerstruktur MNOK 3,125 og utbedring av varmekabler MNOK 2,500.

Rapporten avdekker skader, som over lengre perioder skaper naturlig slitasje. Det er store variasjoner på eiendommen. Det er tydelige tegn på skader i flere områder på underliggende konstruksjon (lekkasjer i garasjeanlegg/tekniske rom), og svikt i membran.

I dag er det et stort omfang av energi- og vannmålere som må leses av manuelt. Flere målere er utdatert og må sikres med ny kommunikasjonsløsning. Manuelt arbeid med avlesing og fordeling av kostnader gir høye driftskostnader.

Det er behov for etablering av ny belysning og utskifting av eldre armaturer til LED.

Hele rapporten og full oversikt over kostnadene med fordeling på de ulike sameiene er tilgjengelig for styrene. Newsec bidrar selvfølgelig ved behov for mer informasjon om så vel årets budsjett, som langtidsbudsjettet.

Oslo, mars 2025  
Svein Hagelund



## Ta vare på heftet

### SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1  
0661 Oslo  
Telefon: 23 89 10 20  
post@s-f.no  
www.sebraforvaltning.no